

GHID ORIENTATIV PENTRU CEI CARE INTENȚIONEAZĂ SĂ CONSTRUIASCĂ, SĂ MODIFICE SAU SĂ DEMOLEZE O CONSTRUCȚIE

Pentru a putea construi o clădire, modifica sau demola una existentă, din punct de vedere legal, este necesară o autorizație de construire. Pentru obținerea acestei autorizații trebuie parcurși trei pași principali:

- certificat de urbanism,
- avize,
- autorizație de construcție/desființare.

1. Certificatul de urbanism

Certificatul de urbanism este actul prin care autoritatea responsabilă cu construirea din zona dumneavoastră, vă înștiințează ce și în ce condiții puteți construi. Pentru imobile cuprinse în intravilanul localităților, certificatul de urbanism se eliberează de către primărie, pe bază de cerere din partea dumneavoastră și câteva acte care vă sunt la îndemână: act de proprietate, planuri topografice vizate de Oficiul de Cadastru (plan de amplasament și plan de încadrare în zonă) și documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism. Pentru imobile cuprinse în extravilanul localităților, certificatul de urbanism se eliberează de către consiliile județene. În general, nu sunt necesare piese desenate sau scrise întocmite de arhitect. Durata legală de emitere a certificatului, măsurată de la depunerea actelor, este de maxim 30 de zile. Certificatul de urbanism nu permite construirea, ci enumeră doar actele necesare pentru a obține autorizația de construire, dintre care cele mai importante, pe lângă proiect, sunt avizele și acordurile. Taxa care se plătește pentru eliberarea unui certificat de urbanism este calculată în funcție de suprafața terenului pentru care se solicită certificatul.

2. Avize și acorduri

Există două categorii de avize și acorduri: unele se obțin de la furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, telefonie, salubritate), iar altele de la diverse autorități, privitor la probleme de: mediu, apărare civilă, sănătate publică, apărare contra incendiilor, monumente istorice și zone protejate, regimul apelor de suprafață și din subsol, intervențiile pe clădiri existente, circulație (comisii la primărie și poliție) și altele. Nu se cer toate aceste avize pentru fiecare clădire, ci doar cele relevante în fiecare caz. Unii avizatori cer efectuarea unei vizite la amplasament (sănătatea populației, inspecția de stat în construcții, apele române). Durata medie de obținere a tuturor avizelor este de 45 de zile. Pe lângă proiect, avize și acorduri, se mai pot cere de către primărie: întocmirea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, scoaterea din circuitul agricol, declarație pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rol într-o instanță judecătorească, studiu geotehnic, ridicare topometrică, acordul vecinilor, expertize tehnice, diverse studii și altele.

3. Autorizația de construire

Autorizația de construire se eliberează de către aceleași autorități ca și în cazul certificatului de urbanism. Actele necesare sunt:

- cererea pentru emiterea autorizației de construire/desființare - inclusiv anexa (se utilizează formularul-model F.9 obținut de la emitent), completată cu elementele de identificare și datele tehnice conform P.A.C.;
- certificatul de urbanism (în copie);
- actul doveditor al titlului asupra imobilului, (Extras CF) care să îi confere solicitantului dreptul de execuție a lucrărilor de construcții (original sau în copie legalizată);
- proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C. (două exemplare);

- avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism;
- documentul de plată a taxei de emitere a autorizației de construire/desființare (în copie), inclusiv documentele de plată a taxelor legale pentru avizele și acordurile necesare emiterii acordului unic, conform listei avizelor și acordurilor necesare, comunicate odată cu certificatul de urbanism (în copie);
- dovada de luare în evidență la ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA).

Durata de eliberare a autorizației, de la depunerea actelor, este similară cu cea pentru certificatul de urbanism. Taxa de autorizare se calculează ca un procent (0,5%) din investiția autorizată. Taxa pentru timbru de arhitectură se calculează tot ca un procent (0,05%) din investiția autorizată.

Conform Codului fiscal (Art. 267 alin.15): "În cazul unei autorizații de construire emise pentru o persoană fizică, valoarea reală a lucrărilor de construcție nu poate fi mai mică decât valoarea impozabilă a clădirii."

Conform H.C.L. nr.2/30.01.2008: "Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimate în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/mp, din tabelul următor":

TIPUL CLĂDIRII	VALOAREA IMPOZABILĂ -lei/mp-	
	Clădire cu instalație electric, de apă, de canalizare și de încălzire	Clădire fără instalație electric, de apă, de canalizare
A.Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă	702	417
B.Clădire cu pereți exterior din lemn, din piatră natural, din cărămidă nearsă	191	120
C.Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă	120	107
D.Clădire-anexă cu pereți exterior din lemn, din piatră natural, din cărămidă nearsă	71	47

Suprafața construită desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea suprafețelor secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor sau ale celor situate la subsol. Pentru locuințe situate la subsol, demisol sau mansardă – 75%, iar pentru spațiile cu altă destinație – 50% din valoarea corespunzătoare fiecărei grupe de clădiri.

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate conform alin. (3) cu coeficientul de corecție corespunzător:

Localitatea	Rangul localității	Coeficientul